

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Của **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CÔNG VIÊN  
CÂY XANH VÀ ĐÔ THỊ VŨNG TÀU**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**NỘI DUNG**

---

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo tài chính riêng đã được Kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12 - 13
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	14 - 41

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### Khái quát chung về Công ty

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty Cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 06 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Tên tiếng nước ngoài : Vung Tau Urban And Parks Development Joint Stock Company  
Tên viết tắt : VT.UPC  
Trụ sở chính : Số 221 Võ Thị Sáu, phường Thắng Tam, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu  
Điện thoại : 0254 3575555  
Email : [info@upcgreen.com](mailto:info@upcgreen.com)  
Website : [www.upcgreen.com](http://www.upcgreen.com)

Vốn điều lệ : 34.000.000.000 đồng Việt Nam  
Số lượng cổ phiếu : 3.400.000 cổ phiếu  
Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng Việt Nam

### Các công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100%
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100%
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	221 Võ Thị Sáu, P.Thắng Tam, TP Vũng Tàu	100%

### Kết quả hoạt động

Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2022 là: 14.206.525.899 đồng (Lợi nhuận sau thuế cho năm tài chính 2021 là: 11.832.555.783 đồng).

Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 14.206.525.899 đồng (Tại thời điểm 01 tháng 01 năm 2022 lợi nhuận chưa phân phối là: 14.081.771.636 đồng).

### Các sự kiện sau ngày lập báo cáo tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đức Tài	Chủ tịch
Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Thành viên
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Thành viên
Ông Hoàng Văn Thao	Thành viên
Bà Chu Thị Hồng Hào	Thành viên

### Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Huy Hữu Hiệp	Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Văn Thao	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hồng Phúc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Phương Hương	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm từ ngày 16/05/2022
Bà Vũ Thị Huệ	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm từ ngày 16/05/2022

### Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Tài Nam	Trưởng ban
Ông Hoàng Đức Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Quang Thi	Thành viên

### Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Huy Hữu Hiệp – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

### Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP; Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng và đơn vị có lợi ích thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc với Báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài

sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám Đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày nêu trên, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ; Thông Tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về qui định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo Thông Tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

#### **Phê duyệt các Báo cáo tài chính riêng**

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu phê duyệt Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 của Công ty được trình bày từ trang 7 đến trang 41 kèm theo.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Tổng Giám đốc

Lê Huy Hữu Hiệp

Vũng Tàu, ngày 15 tháng 03 năm 2023



# CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số: 118 /BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 31/12/2022  
của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán TTP đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu, được lập ngày 15 tháng 03 năm 2023, từ trang 7 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

**Ý kiến của kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Công viên Cây xanh và Đô thị Vũng Tàu tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp của Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP**

**Phó Tổng Giám đốc**



**Lê Phương Anh**

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 0739-2023-133-1

**Kiểm toán viên**

**Nguyễn Thị Nam Hải**

Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán

Số: 4003-2022-133-1

Mẫu số: B 01-DN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>115.031.761.021</b>	<b>84.127.413.374</b>
110	Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	7.530.900.706	7.565.497.538
111	Tiền		7.530.900.706	7.565.497.538
112	Các khoản tương đương tiền		-	-
120	Đầu tư tài chính ngắn hạn		5.050.000.000	5.050.000.000
121	Chứng khoán kinh doanh		-	-
122	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	-
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2a	5.050.000.000	5.050.000.000
130	Các khoản phải thu ngắn hạn		78.984.550.334	64.269.876.411
131	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.3	72.889.671.749	58.503.772.049
132	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.4	236.795.455	4.957.397.902
133	Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
134	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	-
136	Phải thu ngắn hạn khác	V.5	5.858.083.130	808.706.460
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		-	-
139	Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	Hàng tồn kho	V.6	20.126.099.414	5.510.925.473
141	Hàng tồn kho		20.126.099.414	5.510.925.473
149	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		-	-
150	Tài sản ngắn hạn khác		3.340.210.567	1.731.113.952
151	Chi phí trả trước ngắn hạn	V.7	3.285.102.814	1.731.113.952
152	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	-
153	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.15	55.107.753	-
154	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
155	Tài sản ngắn hạn khác		-	-



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>66.083.744.386</b>	<b>67.304.461.553</b>
210	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
211	Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
212	Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
213	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		-	-
214	Phải thu nội bộ dài hạn		-	-
215	Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	Phải thu dài hạn khác		-	-
219	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
<b>220</b>	<b>Tài sản cố định</b>		<b>25.667.388.704</b>	<b>28.006.014.206</b>
221	Tài sản cố định hữu hình	V.8	8.484.339.946	10.360.641.268
222	Nguyên giá		42.350.212.433	42.967.071.957
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(33.865.872.487)	(32.606.430.689)
224	Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
225	Nguyên giá		-	-
226	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		-	-
227	Tài sản cố định vô hình	V.9	17.183.048.758	17.645.372.938
228	Nguyên giá		21.657.443.665	21.657.443.665
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(4.474.394.907)	(4.012.070.727)
<b>230</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	V.10	<b>21.408.426.600</b>	<b>21.872.985.588</b>
231	Nguyên giá		23.227.949.304	23.227.949.304
232	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(1.819.522.704)	(1.354.963.716)
<b>240</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.574.436.283</b>	<b>490.597.087</b>
241	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
242	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.11	1.574.436.283	490.597.087
<b>250</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>13.000.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>
251	Đầu tư vào công ty con	V.2b	13.000.000.000	13.000.000.000
252	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	-
253	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
254	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	-
<b>260</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.433.492.799</b>	<b>3.934.864.672</b>
261	Chi phí trả trước dài hạn	V.12	4.433.492.799	3.934.864.672
262	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
263	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		-	-
268	Tài sản dài hạn khác		-	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>181.115.505.407</b>	<b>151.431.874.927</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>117.345.733.671</b>	<b>90.603.211.781</b>
<b>310</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>117.345.733.671</b>	<b>90.603.211.781</b>
311	Phải trả người bán ngắn hạn	V.13	65.056.600.550	33.532.610.599
312	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.14	4.100.584.400	5.254.331.481
313	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.15	828.403.138	2.091.905.862
314	Phải trả người lao động	V.16	11.558.969.683	12.020.294.538
315	Chi phí phải trả ngắn hạn		-	-
316	Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
317	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
318	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	Phải trả ngắn hạn khác	V.17	1.440.797.596	2.544.238.553
320	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18	32.072.749.607	29.087.253.175
321	Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.287.628.697	6.072.577.573
323	Quỹ bình ổn giá		-	-
324	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
<b>330</b>	<b>Nợ dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
331	Phải trả người bán dài hạn		-	-
332	Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
333	Chi phí phải trả dài hạn		-	-
334	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
335	Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
336	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
337	Phải trả dài hạn khác		-	-
338	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	-
339	Trái phiếu chuyển đổi		-	-
340	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
342	Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
343	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
<b>400</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>63.769.771.736</b>	<b>60.828.663.146</b>
<b>410</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>63.769.771.736</b>	<b>60.828.663.146</b>
411	Vốn góp của chủ sở hữu	V.19	34.000.000.000	34.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		34.000.000.000	34.000.000.000
411b	Cổ phiếu ưu đãi		-	-
412	Thặng dư vốn cổ phần		-	-
413	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
414	Vốn khác của chủ sở hữu		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
415	Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
416	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
417	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
418	Quỹ đầu tư phát triển	V.19	15.563.245.837	12.746.891.510
419	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
420	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	V.19	14.206.525.899	14.081.771.636
421a	Lợi nhuận sau thuế lũy kế đến cuối kỳ trước		-	2.249.215.853
421b	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		14.206.525.899	11.832.555.783
422	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	<b>Nguồn kinh phí</b>		-	-
214431	Nguồn kinh phí		-	-
432	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định		-	-
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>181.115.505.407</b>	<b>151.431.874.927</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hồ Thị Thùy Linh

Nguyễn Phương Hương

Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Ghi chú: Số liệu trong các chỉ tiêu có dấu (\*) được ghi bằng số âm dưới hình thức ghi trong ngoặc đơn (...).

**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
**Năm 2022**

*Đơn vị tính: đồng Việt Nam*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	262.053.344.678	226.299.063.483
02	Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>262.053.344.678</b>	<b>226.299.063.483</b>
11	Giá vốn hàng bán	VI.2	209.975.324.961	178.785.209.595
20	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>52.078.019.717</b>	<b>47.513.853.888</b>
21	Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	1.824.817.940	349.827.624
22	Chi phí tài chính	VI.4	899.519.852	1.190.929.670
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		899.519.852	1.190.929.670
25	Chi phí bán hàng		-	-
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	35.482.767.291	32.769.729.954
30	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>17.520.550.514</b>	<b>13.903.021.888</b>
31	Thu nhập khác		16.043.080	3.300.895.034
32	Chi phí khác		80.756.271	1.896.055.767
40	<b>Lợi nhuận khác</b>	VI.6	<b>(64.713.191)</b>	<b>1.404.839.267</b>
50	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>17.455.837.323</b>	<b>15.307.861.155</b>
51	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	VI.7	3.249.311.424	3.475.305.372
52	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>14.206.525.899</b>	<b>11.832.555.783</b>
70	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.8	4.178	1.667

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hồ Thị Thùy Linh

Nguyễn Phương Hương



Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
			Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
01	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>17.455.837.323</b>	<b>15.307.861.155</b>
	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>		-	-
02	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		4.157.926.157	3.997.788.298
03	Các khoản dự phòng		-	-
04	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại mục tiền		-	-
05	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(1.834.700.516)	(3.640.583.988)
06	Chi phí lãi vay		899.519.852	1.190.929.670
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động KD trước thay đổi VLB</b>		<b>20.678.582.816</b>	<b>16.855.995.135</b>
09	Tăng, giảm các khoản phải thu		(14.769.781.676)	(7.537.960.127)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		(14.615.173.941)	5.737.633.093
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		28.200.662.910	(7.920.261.373)
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		(2.052.616.989)	829.955.581
13	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(899.519.852)	(1.190.929.670)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(3.908.000.000)	(3.203.000.000)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.942.575.124	4.721.146.052
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.989.002.735)	(3.045.906.307)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>7.587.725.657</b>	<b>5.246.672.384</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TS và TS dài hạn khác		(2.867.727.770)	(8.655.074.741)
22	Tiền thu thanh lý, bán TSCĐ, tài sản dài hạn khác		585.090.909	73.636.364
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ khác		-	-
24	Tiền thu cho vay, bán lại công cụ nợ khác		-	500.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(5.050.000.000)	(7.207.410.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.824.817.940	349.827.624
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(5.507.818.921)</b>	<b>(14.939.020.753)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
31	Tiền thu phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	Tiền trả lại vốn cho các CSH, mua lại CP đã P.hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		82.151.535.977	98.850.501.538
34	Tiền trả nợ gốc vay		(79.166.039.545)	(103.898.041.428)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.100.000.000)	(4.760.000.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(2.114.503.568)</b>	<b>(9.807.539.890)</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)  
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(34.596.832)	(19.499.888.259)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		7.565.497.538	27.065.385.797
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	7.530.900.706	7.565.497.538

Người lập biểu

Kế toán trưởng

**Tổng Giám đốc**



Hồ Thị Thùy Linh

Nguyễn Phương Hương

Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Mẫu số: B 09-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty được chuyển đổi từ Công ty Lâm Viên Cây Xanh thành phố Vũng Tàu theo quyết định số 1341/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 08 tháng 05 năm 2009 "V/v phê duyệt phương án và chuyển Công ty Lâm viên Cây xanh thành phố Vũng Tàu thành Công ty cổ phần".

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế Công ty Cổ phần số 3500144358 đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 07 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 06 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Vốn điều lệ	:	34.000.000.000	đồng Việt Nam
Số lượng cổ phiếu	:	3.400.000	cổ phiếu
Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000	đồng Việt Nam

#### 2. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Quản lý, chăm sóc, bảo vệ, duy tu, sửa chữa, tôn tạo và trồng mới các công viên cây xanh; Nghiên cứu khoa học, nhân tạo giống cây trồng, hoa cây cảnh, vườn ươm; Tư vấn ươm, trồng, chăm sóc cây xanh, cây cảnh.

Thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật; Thi công công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị, đường giao thông, cầu, cống, điện, cấp thoát nước đô thị và nông thôn, thủy lợi; San lấp mặt bằng công trình; Nạo vét ao hồ, kênh mương; Thiết kế quy hoạch xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế xây dựng công trình dân dụng.

Kinh doanh hoa cây cảnh, phân bón, chậu cảnh và các thiết bị chăm sóc cây cảnh; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Khai thác, chế biến, sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ; Kinh doanh xăng dầu, chất đốt; Kinh doanh vận tải hàng hóa; Cho thuê xe chuyên dụng; Khoan các loại giếng; Nuôi trồng, chế biến và kinh doanh thủy hải sản; Kinh doanh các dịch vụ vệ sinh môi trường; Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh và chăn nuôi gia súc, gia cầm, vật nuôi; Kinh doanh khai thác mỏ, đất, nước, cát, đá.

Thi công hệ thống tưới nước tự động; Thi công các công trình điện dân dụng và công nghiệp đến 35KV.

#### 3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh của xây lắp và dịch vụ của Công ty không quá 12 tháng.

### II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là tiền đồng Việt Nam và được trình bày trên báo cáo tài chính theo đồng Việt Nam.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi và bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền đang chuyển và các khoản tiền gửi không kỳ hạn. Các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền thì được coi là các khoản tương đương tiền.

Các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 (ba) tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo



hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### **Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là công ty do Công ty kiểm soát cho đến ngày lập báo cáo tài chính hàng năm (thường được thể hiện thông qua việc nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết). Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của công ty nhận đầu tư vốn.

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

#### **Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên liên kết**

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

### **4. Các khoản phải thu**

#### **4.1. Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và luôn được phân ánh theo giá gốc trong thời gian tiếp theo. Dự phòng phải thu khó đòi được trình bày trên một tài khoản riêng.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

#### **4.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi:**

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

## 5. Hàng tồn kho

### 5.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Chi bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính (hoặc yếu tố chi phí khác cho phù hợp).

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

**5.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho:** Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

**5.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Công ty áp dụng phương pháp Kế khai thường xuyên.

**5.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm cho các sản phẩm lỗi thời, hư hỏng, kém mất phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

### Công cụ, dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng.

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### Chi phí trả trước khác

Chi phí trả trước khác phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 03 năm.

## 7. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

### 7.1. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Các chi phí phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu cho Công ty và chi phí đó được xác định một cách đáng tin cậy. Tất cả các chi phí sửa chữa và bảo trì khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	:	06 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị	:	03 - 06 năm
- Phương tiện vận tải	:	06 năm
- Thiết bị văn phòng, quản lý	:	03 - 05 năm

Thu từ việc thanh lý, nhượng bán tài sản cố định hữu hình được ghi nhận là thu nhập khác và giá trị còn lại của tài sản thanh lý, nhượng bán được ghi nhận chi phí khác trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### 7.2. Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao 50 năm.

### 7.3. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ, không nhằm mục đích sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc trong quản lý, hoặc bán trong kỳ hoạt động kinh doanh thông thường.

Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi ban quản lý. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Cơ sở hạ tầng

50 Năm

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, bán bất động sản đầu tư được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý, bán với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư và được ghi nhận là thu nhập (lãi) hoặc chi phí (lỗ) trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 8. **Xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý, chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện cũng như bất động sản trong quá trình đầu tư xây dựng. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

#### 9. **Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả người bán, phải trả nợ vay và phải trả khác là các khoản nợ được xác định về giá trị và thời gian và được ghi nhận theo nghĩa vụ thực tế phát sinh trong tương lai, liên quan đến hàng hóa, dịch vụ Công ty đã nhận được.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

#### 10. **Vay**

Các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa.

## 11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

### 11.1. Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

### 11.2. Các quỹ

Lợi nhuận sau thuế được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt khi trích lập các quỹ theo Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông của Công ty.

Việc sử dụng các quỹ phải được sự phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị hoặc Tổng Giám đốc tùy thuộc vào bản chất của nghiệp vụ đã được nêu trong Điều lệ và quy chế quản lý tài chính của Công ty.

## 12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

## 13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

### 13.1. Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

### 13.2. Doanh thu xây dựng

Các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

### 13.3. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;  
Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

### 14. Giá vốn hàng bán

Giá vốn của hàng hóa, dịch vụ bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã bán trong năm.

### 15. Chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp

#### 15.1. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

Chi phí cho vay và đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**Chi phí đi vay** bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản cố liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**15.2. Chi phí quản lý doanh nghiệp:** là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

**16. Lợi nhuận khác**

**16.1. Thu nhập khác**

Gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty.

**16.2 Chi phí khác**

Gồm những khoản chi phí phát sinh do các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động thông thường của Công ty.

**17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng tại công ty là: 20%.

**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Công ty trình bày lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (EPS) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân đang lưu hành có tính đến các ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông tiềm năng, bao gồm trái phiếu có thể chuyển đổi và quyền mua cổ phiếu.

**19. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**20. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, các khoản nợ phải trả và việc trình bày các tài sản tiềm tàng và các khoản nợ phải trả tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như

các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự thận trọng và hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số phát sinh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### 21. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

#### 22. Giá trị hợp lý

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các Tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế.

Giá trị ghi sổ trừ đi dự phòng đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, hàng tồn kho, các khoản đầu tư tài chính, các khoản phải trả người bán và phải trả khác gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

### V. THÔNG TIN TRÌNH BÀY BỔ SUNG CHO NỘI DUNG TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	239.521.445	319.039.404
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.291.379.261	7.246.458.134
<b>Cộng</b>	<b>7.530.900.706</b>	<b>7.565.497.538</b>



2. Các khoản đầu tư tài chính	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc Dự phòng	Giá trị hợp lý
a) Đầu tư ngắn hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	5.050.000.000	5.050.000.000	-	5.050.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (i)	5.050.000.000	5.050.000.000	-	5.050.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.050.000.000</b>	<b>5.050.000.000</b>	<b>-</b>	<b>5.050.000.000</b>

(i) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu số 01/2020/600379 ngày 17/01/2020; Số tiền: 5.050.000.000 VND; Kỳ hạn: 3 tháng; Lãi suất 4,8%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Cuối năm		Đầu năm			
	%	Giá gốc (iii) Dự phòng	Giá trị hợp lý	%	Giá gốc (iii) Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con						
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	100	13.000.000.000	-	13.000.000.000	13.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen	100	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo	100	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>		<b>13.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>13.000.000.000</b>	<b>-</b>

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phòng Quản Lý Đô Thị Thành Phố Vũng tàu	33.989.138.036	43.386.293.852
Ban QLDA Đầu tư xây dựng 2 Thành phố Vũng Tàu	19.858.710.109	176.583.000
Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Côn Đảo	7.423.186.931	5.375.440.164
Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	1.851.551.960	-
Công ty TNHH Thành phố Xanh Vina	907.931.000	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Đại Ngân	884.345.000	-
Công ty TNHH Khai thác thủy hải sản thương mại Biển Sáng	795.573.256	1.139.290.635
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thế Sơn	787.160.300	1.287.160.300
Bệnh Viện Bà Rịa	736.243.980	1.290.616.366
Công ty CP Sonadezi Châu Đức	495.192.447	1.894.700.319
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	194.187.000	98.399.060
Các khách hàng khác	4.966.451.730	3.855.288.353
<b>Cộng</b>	<b>72.889.671.749</b>	<b>58.503.772.049</b>
Phải thu ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	194.187.000	98.399.060
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP TM DV PT Nông nghiệp xanh DTS	195.000.000	-
Công ty TNHH Võ Gia Corp	2.545.455	560.000.000
Công ty TNHH MTV cây xanh Côn Đảo	-	2.638.785.626
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	-	639.737.372
Công ty TNHH KTXD Cơ điện Thái Bình Dương	-	336.242.948
Công ty TNHH Nghệ thuật nước Đại Phát Đạt	-	375.400.606
Các nhà cung cấp khác	39.250.000	407.231.350
<b>Cộng</b>	<b>236.795.455</b>	<b>4.957.397.902</b>
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan	-	3.278.522.998
5. Phải thu ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tạm ứng	5.815.191.547	752.729.000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.500.000	2.500.000
Phải thu khác	40.391.583	53.477.460
<b>Cộng</b>	<b>5.858.083.130</b>	<b>808.706.460</b>

		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND		
<b>6. Hàng tồn kho</b>					
Nguyên liệu, vật liệu		190.065.051	336.339.524		
Công cụ, dụng cụ		10.659.114	12.315.499		
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang		19.642.066.668	4.911.728.274		
Thành phẩm		174.234.699	123.268.294		
Hàng hóa		109.073.882	127.273.882		
<b>Cộng</b>		<b>20.126.099.414</b>	<b>5.510.925.473</b>		
<b>7. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>					
Công cụ, dụng cụ xuất dùng		1.286.237.694	96.825.761		
Chi phí sửa chữa TSCĐ		1.998.865.120	1.634.288.191		
<b>Cộng <sup>(i)</sup></b>		<b>3.285.102.814</b>	<b>1.731.113.952</b>		
<b>(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước ngắn hạn</b>					
		Năm nay VND	Năm trước VND		
<b>Số đầu năm</b>		<b>1.731.113.952</b>	<b>1.987.308.518</b>		
Số tăng trong năm		5.031.473.722	1.778.850.219		
Phân bổ vào chi phí trong năm		(3.477.484.860)	(2.035.044.785)		
<b>Số cuối năm</b>		<b>3.285.102.814</b>	<b>1.731.113.952</b>		
<b>8. Tài sản cố định hữu hình</b>	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	12.973.797.423	13.361.066.591	16.129.591.287	502.616.656	42.967.071.957
Mua trong năm	-	-	1.929.950.000	-	1.929.950.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(798.809.524)	(1.748.000.000)	-	(2.546.809.524)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>12.973.797.423</b>	<b>12.562.257.067</b>	<b>16.311.541.287</b>	<b>502.616.656</b>	<b>42.350.212.433</b>
Đã khấu hao hết	3.873.769.502	8.494.531.956	10.301.484.287	451.416.656	23.121.202.401
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	8.348.002.805	11.270.683.209	12.496.221.353	491.523.322	32.606.430.689
Khấu hao trong năm	653.664.276	1.335.558.366	1.231.580.350	10.239.997	3.231.042.989
Thanh lý, nhượng bán	-	(798.809.524)	(1.172.791.667)	-	(1.971.601.191)

8. Tài sản cố định hữu hình	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng VND
Số dư cuối năm	9.001.667.081	11.807.432.051	12.555.010.036	501.763.319	33.865.872.487
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	4.625.794.618	2.090.383.382	3.633.369.934	11.093.334	10.360.641.268
Tại ngày cuối năm	3.972.130.342	754.825.016	3.756.531.251	853.337	8.484.339.946

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp các khoản vay:	3.082.473.232	3.053.131.917

9. Tài sản cố định vô hình	Quyền sử dụng đất <sup>(i)</sup> VND
Nguyên giá	21.657.443.665
Số dư đầu năm	-
Tăng trong năm	-
Số dư cuối năm	21.657.443.665
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Số dư đầu năm	4.012.070.727
Khấu hao trong năm	462.324.180
Số dư cuối năm	4.474.394.907
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày đầu năm	17.645.372.938
Tại ngày cuối năm	17.183.048.758

(i) Quyền sử dụng đất tại phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

10. Bất động sản đầu tư	Cơ sở hạ tầng VND
Nguyên giá	23.227.949.304
Số dư đầu năm	-
Mua trong năm	-

10. Bất động sản đầu tư	Cơ sở hạ tầng VND	
Số dư cuối năm	<u>23.227.949.304</u>	
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	1.354.963.716	
Khấu hao trong năm	464.558.988	
Số dư cuối năm	<u>1.819.522.704</u>	
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	21.872.985.588	
Tại ngày cuối năm	<u>21.408.426.600</u>	
11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
Đền bù giải phóng mặt bằng tại xã Long Sơn	57.615.291	83.222.087
Lô đất 120 m2 (Võ Thị Sáu) TP. Vũng Tàu	400.000.000	400.000.000
Văn phòng Công ty UPC	1.116.820.992	-
Cải tạo, thi công mảng xanh KV Căn tin	-	7.375.000
Cộng <sup>(i)</sup>	<u>1.574.436.283</u>	<u>490.597.087</u>
(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
Số đầu năm	490.597.087	508.828.883
Số tăng trong năm	1.174.703.992	308.041.239
Đầu tư xây dựng hoàn thành tăng tài sản cố định	-	(130.040.951)
Biến động khác	(90.864.796)	(196.232.084)
Số cuối năm	<u>1.574.436.283</u>	<u>490.597.087</u>
12. Chi phí trả trước dài hạn	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.712.351.300	909.301.630
Chi phí sửa chữa TSCĐ	2.692.888.901	1.360.587.547
Các khoản khác	28.252.598	1.664.975.495
Cộng <sup>(i)</sup>	<u>4.433.492.799</u>	<u>3.934.864.672</u>

(i) Chi tiết tăng, giảm chi phí trả trước dài hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>3.934.864.672</b>	<b>4.508.625.687</b>
Số tăng trong năm	3.825.400.679	3.176.733.156
Phân bổ vào chi phí trong năm	(3.326.772.552)	(3.055.709.413)
Giảm khác	-	(694.784.758)
<b>Số cuối năm</b>	<b>4.433.492.799</b>	<b>3.934.864.672</b>
<b>13. Phải trả cho người bán ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty TNHH MTV cây xanh Côn Đảo	10.109.899.532	3.954.134.942
Công ty TNHH MTV cây xanh Bàu Sen	5.541.770.613	3.850.546.000
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng	6.729.580.355	3.174.872.769
Hộ kinh doanh cây cảnh Phú Lộc	2.764.407.457	3.307.805.675
Hộ kinh doanh Trần Thị Hằng	386.562.670	4.482.400.833
Hộ kinh doanh Trung Dũng	1.099.594.307	2.209.694.416
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Đại ngàn	100	1.939.372.120
Công ty TNHH Thành phố xanh Vina	11.091.317.009	1.576.615.931
Hộ kinh doanh cơ sở Trường Phát	641.327.285	1.132.674.023
Hộ kinh doanh cây cảnh Quang Long	372.417.201	990.584.701
Hộ kinh doanh cơ sở Bon Sai CB	1.393.185.720	-
Công ty TNHH DV XD TM DL Xuân Anh	2.082.963.001	-
Công ty TNHH TM DV XD Tân Tiến Thuận	5.534.917.670	-
Công ty CP DV PT Giao thông vận tải Vũng Tàu	1.869.783.415	-
Hộ kinh doanh hoa cảnh Thu Hương	2.985.995.182	-
Công ty TNHH ĐT XD Cảng quan Trần Phúc	3.123.112.233	-
Các nhà cung cấp khác	9.329.766.800	6.913.909.189
<b>Cộng</b>	<b>65.056.600.550</b>	<b>33.532.610.599</b>
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem chi tiết tại mục VII.5: Thông tin các bên liên quan)	22.381.250.500	10.979.553.711
<b>14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Du lịch Nhất Phát	1.850.000.000	-
Tổng công ty Bến Thành - Công ty TNHH MTV	1.727.086.307	-
Khu nghỉ dưỡng Vietsovpetro	238.285.325	-
Công ty CP Tổng hợp Thế Giới Xanh	150.000.000	-
Phòng Tài Nguyên Môi Trường Huyện Côn Đảo	-	2.651.169.081
Công ty TNHH Hóa dầu Long Sơn	-	1.354.400.000
Công ty TNHH Khai thác thủy hải sản thương mại Biển Sáng	-	967.123.000
Các khách hàng khác	135.212.768	281.639.400

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Cộng</b>	<b>4.100.584.400</b>	<b>5.254.331.481</b>

15. Thuế

a) Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Đầu năm	Số phải thu	Số đã thực nộp	Cuối năm
Các khoản thuế nộp thừa cho NN	-	-	55.107.753	55.107.753
Các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>55.107.753</b>	<b>55.107.753</b>

b) Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	276.293.255	1.562.674.871	1.838.968.126	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.487.091.714	3.249.311.424	3.908.000.000	828.403.138
Thuế thu nhập cá nhân	328.520.893	1.755.834.113	2.084.355.006	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	144.203.463	144.203.463	-
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.091.905.862</b>	<b>6.715.023.871</b>	<b>7.978.526.595</b>	<b>828.403.138</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan Thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. Phải trả người lao động	Cuối năm VND	Đầu năm VND
<b>Số đầu năm</b>	<b>12.020.294.538</b>	<b>18.162.419.637</b>
Các khoản lương phải trả trong năm	55.704.994.462	48.424.373.675
Các khoản lương năm trước đã trả	(12.020.294.538)	(18.162.419.637)
Các khoản lương đã trả trong năm	(44.146.024.779)	(36.404.079.137)
<b>Số cuối năm</b>	<b>11.558.969.683</b>	<b>12.020.294.538</b>

17. Phải trả ngắn hạn khác	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
----------------------------	--------------------	-------------------

17. Phải trả ngắn hạn khác	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Kinh phí công đoàn	-	109.437.590
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn	77.000.000	77.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.363.797.596	2.357.800.963
Phải trả về thuế TNCN	200.056.408	570.059.903
Phải trả đội giao khoán về công trình xây dựng	615.459.887	632.755.086
Phải trả khác	548.281.301	1.154.985.974
<b>Cộng</b>	<b><u>1.440.797.596</u></b>	<b><u>2.544.238.553</u></b>



18. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	Số Cuối năm	Số trong năm		Số đầu năm
		Tăng	Giảm	
Vay ngắn hạn				
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam <sup>(i)</sup>	17.530.357.651	67.609.144.021	79.166.039.545	29.087.253.175
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam <sup>(ii)</sup>	14.542.391.956	14.542.391.956	-	-
<b>Cộng</b>	<b>32.072.749.607</b>	<b>82.151.535.977</b>	<b>79.166.039.545</b>	<b>29.087.253.175</b>

**(i) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/600379/HĐTD ngày 10/10/2022; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh; Hạn mức tín dụng: 143.000.000.000 đồng (Trong đó gồm dư nợ vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/600379/HĐTD ngày 30/09/2021); Số tiền vay phải trả tại ngày 31/12/2022: 17.530.357.651 đồng; Lãi suất: 6% - 8%/năm; Tài sản đảm bảo: Hợp đồng cầm cố tiền gửi số 01/2020/600379/HĐĐD ngày 17/01/2020, số tiền: 5.050.000.000 đồng; Tài sản thế chấp: Xe ô tô con 07 chỗ Toyota Fortuner màu nâu, Xe ô tô Vinfast Lux SA2.0, Xe ô tô con 07 chỗ KIA Carnival, tổng giá trị tài sản thế chấp: 3.606.000.000 đồng.

**(ii) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh Vũng Tàu**

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 6090-LAV-202203380 ngày 22/11/2022; Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng từ ngày ký hợp đồng; Thời hạn cho vay: 05 tháng trên từng giấy nhận nợ; Mục đích: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh; Hạn mức tín dụng: 15.000.000.000 đồng (Bao gồm dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng số 6090-LAV202202863 ký ngày 10/10/2022); Số tiền vay phải trả tại ngày 31/12/2022: 14.542.391.956 đồng; Lãi suất: 8,2%/năm. Hình thức cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo.

19. **Vốn chủ sở hữu**

a) **Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng Cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>7.911.935.150</b>	<b>11.492.298.245</b>	<b>53.404.233.395</b>
Lãi trong năm trước	-	-	11.832.555.783	11.832.555.783
Trích lập các quỹ	-	2.011.152.193	(6.732.298.245)	(4.721.146.052)
Chia cổ tức	-	-	(4.760.000.000)	(4.760.000.000)
Biến động khác	-	2.823.804.167	2.249.215.853	5.073.020.020
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>12.746.891.510</b>	<b>14.081.771.636</b>	<b>60.828.663.146</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>12.746.891.510</b>	<b>14.081.771.636</b>	<b>60.828.663.146</b>
Lãi trong năm nay	-	-	14.206.525.899	14.206.525.899
Trích lập các quỹ <sup>(i)</sup>	-	2.816.354.327	(8.981.771.636)	(6.165.417.309)
Chia cổ tức <sup>(i)</sup>	-	-	(5.100.000.000)	(5.100.000.000)
Biến động khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>15.563.245.837</b>	<b>14.206.525.899</b>	<b>63.769.771.736</b>

(i) Trong năm 2022, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 05/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 25/4/2022.

b) **Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

Cổ đông	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	%	Giá trị VND	%
Ủy Ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	12.240.000.000	36	12.240.000.000	36
Các cổ đông khác	21.760.000.000	64	21.760.000.000	64
<b>Cộng</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>100</b>

c) **Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn góp đầu năm	34.000.000.000	34.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	34.000.000.000	34.000.000.000

d) Cổ phiếu	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.400.000	3.400.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.400.000	3.400.000
Cổ phiếu phổ thông	3.400.000	3.400.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.400.000	3.400.000
Cổ phiếu phổ thông	3.400.000	3.400.000
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đ/CP		

e) Chia cổ tức

Trong năm 2022, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2021 theo Nghị quyết đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 05/NQ.ĐHĐCĐ.UPC ngày 25 tháng 04 năm 2022 như sau:

Chia cổ tức	:	5.100.000.000 đồng
Trích quỹ đầu tư phát triển	:	2.816.354.327 đồng
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	:	5.881.026.909 đồng
Trích khen thưởng người quản lý, kiểm soát viên	:	284.390.400 đồng

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu dịch vụ khác	92.734.653.464	56.478.290.227
Doanh thu cung cấp dịch vụ công ích	169.003.691.214	169.820.773.256
Doanh thu kinh doanh bất động sản	315.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>262.053.344.678</b>	<b>226.299.063.483</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn dịch vụ khác	78.970.453.091	52.859.898.806
Giá vốn của dịch vụ công ích	130.741.839.410	125.925.310.789
Giá vốn kinh doanh bất động sản	263.032.460	-
<b>Cộng</b>	<b>209.975.324.961</b>	<b>178.785.209.595</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	289.686.937	349.827.624
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.535.131.003	-
<b>Cộng</b>	<b>1.824.817.940</b>	<b>349.827.624</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>		
Lãi tiền vay	899.519.852	1.190.929.670
<b>Cộng</b>	<b>899.519.852</b>	<b>1.190.929.670</b>
<b>5. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí cho nhân viên quản lý	18.136.128.698	12.508.232.656
Chi phí hội nghị, tiếp khách	2.145.582.333	1.425.798.985
Chi phí khấu hao	2.193.800.984	1.696.525.265
Chi phí vật liệu	870.737.222	1.385.135.104
Chi phí khác	12.136.518.054	15.754.037.944
<b>Cộng</b>	<b>35.482.767.291</b>	<b>32.769.729.954</b>

6. Lợi nhuận khác	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>16.043.080</b>	<b>3.300.895.034</b>
Thu nhập bán, thanh lý TSCĐ	-	3.290.756.364
Xóa nợ phải trả	3.900.080	-
Thu nhập khác	12.143.000	10.138.670
<b>Chi phí khác</b>	<b>80.756.271</b>	<b>1.896.055.767</b>
Chi phí bán, thanh lý TSCĐ	12.841.024	-
Các khoản bị phạt, truy thu thuế	547.215	1.794.272.747
Xóa nợ phải thu	5.496.700	101.783.020
Chi phí khác	61.871.332	-
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(64.713.191)</b>	<b>1.404.839.267</b>
7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>17.455.837.323</b>	<b>15.307.861.155</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm)	(1.209.280.201)	2.068.665.706
Các chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	325.850.802	2.068.665.706
Lợi nhuận được chia	(1.535.131.003)	-
<b>Tổng lợi nhuận tính thuế</b>	<b>16.246.557.122</b>	<b>17.376.526.861</b>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	3.249.311.424	3.475.305.372
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.249.311.424</b>	<b>3.475.305.372</b>
8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	14.206.525.899	11.832.555.783
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm) lợi nhuận	-	(6.165.417.309)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(6.165.417.309)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu	14.206.525.899	5.667.138.474
Cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ	3.400.000	3.400.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>4.178</b>	<b>1.667</b>

(\*) Ghi chú: Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2021 đã được điều chỉnh hồi tố do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm 2022 chưa được điều chỉnh giảm do chưa có quyết định trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	161.266.306.204	77.772.836.397
Chi phí nhân công	60.572.841.190	62.897.918.626
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.157.926.157	3.057.315.002
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.433.238.795	15.466.696.785
Chi phí khác bằng tiền	5.834.805.746	25.489.312.254
<b>Cộng</b>	<b>261.265.118.092</b>	<b>184.684.079.064</b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

### 2. Thông tin về các bên liên quan

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan và các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Các nghiệp vụ chủ yếu trong năm như sau:

Nội dung nghiệp vụ/Bên liên quan	Mối quan hệ	Giá trị giao dịch VND	Số dư cuối năm phải thu/(phải trả) VND
<b>Phải thu ngắn hạn về sản phẩm, DV</b>		<b>413.277.774</b>	<b>194.187.000</b>
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng Công ty con		413.277.774	194.187.000
<b>Phải trả ngắn hạn về cung cấp sản phẩm, dịch vụ</b>		<b>84.556.589.584</b>	<b>(22.381.250.500)</b>
Công ty TNHH MTV Cây xanh Côn Đảo Công ty con		39.956.566.299	(10.109.899.532)
Công ty TNHH MTV Cây xanh Bàu Sen Công ty con		18.699.383.813	(5.541.770.613)
Công ty TNHH MTV Cây xanh Hải Đăng Công ty con		25.900.639.472	(6.729.580.355)

Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả thù lao cho các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát của công ty, chi tiết như sau:

Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát	186.000.000	186.000.000

### 3. Báo cáo bộ phận

#### Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

#### Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Dịch vụ công ích: Quản lý, chăm sóc, duy tu công viên cây xanh công ích.

Dịch vụ khác: Cung cấp dịch vụ thi công công trình công viên cây xanh, khuôn viên sân vườn, hoa tiểu cảnh, hồ nước nghệ thuật, trang trí nghệ thuật cho bên ngoài.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND	KD bất động sản VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	169.003.691.214	92.734.653.464	315.000.000	262.053.344.678
Chi phí bộ phận	(130.741.839.410)	(78.970.453.091)	(263.032.460)	(209.975.324.961)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>38.261.851.804</b>	<b>13.764.200.373</b>	<b>51.967.540</b>	<b>52.078.019.717</b>

Doanh thu tài chính				1.824.817.940
Chi phí tài chính				(899.519.852)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(35.482.767.291)
Thu nhập khác				16.043.080
Chi phí khác				(80.756.271)
Thuế TNDN hiện hành				(3.249.311.424)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>14.206.525.899</b>

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021	Dịch vụ công ích VND	Dịch vụ khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần bộ phận	169.820.773.256	56.478.290.227	226.299.063.483
Chi phí bộ phận	(125.925.310.789)	(52.859.898.806)	(178.785.209.595)
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>43.895.462.467</b>	<b>3.618.391.421</b>	<b>47.513.853.888</b>

Doanh thu tài chính				349.827.624
Chi phí tài chính				(1.190.929.670)
Chi phí quản lý doanh nghiệp				(32.769.729.954)
Thu nhập khác				3.300.895.034
Chi phí khác				(1.896.055.767)
Thuế TNDN hiện hành				(3.475.305.372)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>				<b>11.832.555.783</b>

4. Thông tin về số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

5. Thông tin về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Trong năm, không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

6. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị ghi sổ VND		Giá trị hợp lý VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương tiền	7.530.900.706	7.565.497.538	7.530.900.706	7.565.497.538
Phải thu khách hàng, phải thu khác	78.747.754.879	59.312.478.509	78.747.754.879	59.312.478.509
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000	5.050.000.000
<b>Cộng</b>	<b>91.328.655.585</b>	<b>71.927.976.047</b>	<b>91.328.655.585</b>	<b>71.927.976.047</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay	32.072.749.607	29.087.253.175	32.072.749.607	29.087.253.175
Chi phí phải trả	-	-	-	-
Phải trả người bán, phải trả khác	66.497.398.146	36.076.849.152	66.497.398.146	36.076.849.152
<b>Cộng</b>	<b>98.570.147.753</b>	<b>65.164.102.327</b>	<b>98.570.147.753</b>	<b>65.164.102.327</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định hoặc thả nổi không xác định được do không có đủ thông tin để áp dụng các mô hình định giá phù hợp.

7. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ



các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

#### **Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

#### **Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

### **8. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	<u>Từ 01 năm trở xuống</u>	<u>Trên 01 năm</u>	<u>Cộng VND</u>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản vay	32.072.749.607	-	32.072.749.607
Phải trả người bán	65.056.600.550	-	65.056.600.550
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	1.440.797.596	-	1.440.797.596
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản vay	29.087.253.175	-	29.087.253.175
Phải trả người bán	33.532.610.599	-	33.532.610.599
Chi phí phải trả	-	-	-
Phải trả khác	2.544.238.553	-	2.544.238.553

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### **9. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

### Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ là Đồng Việt Nam.

### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

### Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái. Các cổ phiếu do công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Hồ Thị Thùy Linh

Lê Huy Hữu Hiệp

Lập, ngày 15 tháng 03 năm 2023